
Datum: 27.06.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 254/05
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:0627.201C254.05.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1

(Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a ZPO abgesehen).

2

Die Klage ist als unbegründet abzuweisen.

3

Der Klägerin steht gegenüber den Beklagten weder der nach Teilklagerücknahme in Höhe von 86,56 € monatlich noch geltend gemachte Restmietzins in Höhe von 31,79 € monatlich für die Monate Juli 2004 und September 2004 bis Januar 2005 zu noch der Anspruch auf Erstattung von Handwerkerkosten in Höhe von 64,13 € und 47,56 €. Ein Restmietzinsanspruch in Höhe von 31,79 €, was etwa 3 % der Bruttomiete entspricht, steht der Klägerin gegenüber den Beklagten deswegen nicht zu, weil weitere Mängel vorhanden sind, welche die Klägerin mit der von ihr zuerkannten Minderungsquote von 12 % nicht berücksichtigt hat. Denn der nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme festzustellende Befall mit Silberfischen rechtfertigt eine Minderungsquote von weiteren

4

5 %. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass solches Ungeziefer in der Wohnung der Beklagten vorhanden ist. So hat die Zeugin C. bei ihrer Vernehmung bekundet, dass sie bei ihren Besuchen von einmal wöchentlich seit mindestens einem Jahr vor ihrer Vernehmung vom 28.10.2005 Ungezieferbefall in Kinderzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche und Diele der Wohnung festgestellt hat. Das von ihr dazu mitgebrachte Ungezieferexemplar kann das Gericht aufgrund seiner

5

Erfahrung mit anderen ähnlichen Prozessen als Silberfisch einordnen. Auch die Zeugin G. ist davon ausgegangen, dass ein solcher Befall in der Wohnung vorliegt. Sie hat bekundet, dass sie eine entsprechende Anzeige der Beklagten bekommen habe. Zwar habe sie die Tiere nicht selbst gesehen. Es lägen aber in der Wohnung günstige Bedingungen für einen solchen Befall vor wegen der sehr trockenen und warmen Böden bei der vorliegenden Einrohrheizung. Mit Rücksicht darauf, dass zum Beispiel das Landgericht Köln für Schabenbefall eine Minderungsquote von 10 % zuerkennt, hält das Gericht eine Minderungsquote von 5 % für weniger ekelerregende Silberfische für angemessen. Darüber hinaus liegt nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens und der Aussage der Zeugin C. auch ein Mangel dahingehend vor, dass jedenfalls eine Regulierung der Heizkörper nicht so möglich ist, wie es üblicherweise von Mietern bei Anmietung einer Wohnung erwartet werden kann. So hat der Sachverständige N. die Aussage der Zeugin C., es sei bullenheiß, da die Heizung nicht regulierbar sei, mit seiner Feststellung im Wesentlichen bestätigt, dass bei Absperren der Heizkörper keine völlige Erkalting derselben eintritt, da die warme Einrohrleitung zwischen den Heizkörpern nicht abstellbar sei und dadurch Boden-, Wand- und Heizkörperflächen erwärmt würden. Dies führe dazu, dass die Heizkörper bei geschlossenen Ventilen noch über 30 Grad erwärmt seien und im Bad sogar 48 Grad. Auch dieser Zustand rechtfertigt – unabhängig davon, ob er durch Einbau anderer Ventile beseitigt werden kann oder nicht – eine Minderung des Mietzinses, welche das Gericht mit weiteren 5 % für angemessen hält. Tatsächlich haben die Beklagten aber nur eine Minderung von insgesamt 15 % vorgenommen, so dass die Klage auf Zahlung von Restmietzins unter Berücksichtigung der von der Klägerin schon für andere Mängel zugestandene Minderungsquote von 12 abzuweisen war.

Auch die Klage auf Erstattung der Kosten von Handwerkerrechnungen war als unbegründet abzuweisen. Die zugrunde liegende Klausel des Mietvertrags ist nach

6

§ 307 I 1, 2 II BGB unwirksam. Wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters und wegen fehlender Transparenz ist nach diesen Vorschriften eine Klausel unwirksam, wonach die Kostentragungspflicht im Einzelfall auf 150,00 DM begrenzt ist, wobei unklar bleibt, ob die Verpflichtung sich nur auf kleinere Reparaturen im Gesamtbetrag bis 150,00 DM bezieht oder auch auf größere Reparaturen, an welchen sich dann der Mieter mit einem Teilbetrag von 150,00 DM zu beteiligen habe. Für den letzteren Fall wird der Mieter auf jeden Fall unangemessen benachteiligt, denn bei Reparaturen mit größerem Aufwand ist es nicht selten, dass das vom Mieter nicht zu beeinflussende Alter des reparierten und häufig schon dem Zugriff des Vormieters ausgesetzten Gegenstands Grund der Reparatur war, so dass der Gedanke des Zugriffs des Mieters nicht mehr ausreichend tragfähig ist, ihn entgegen der gesetzlichen Regel an den Kosten der Reparatur und solcher Gegenstände zu beteiligen (BGH WM 89, 324 [326]). Darüber hinaus ist die im Mietvertrag verwandte Klausel aber auch auf die Reparaturkosten, die im vorliegenden Falle geltend gemacht werden, nicht anwendbar. Es handelt sich nicht um Reparaturen an Teilen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Eine Türdichtung fasst der Mieter in der Regel nicht an. Sie mag zwar durch Öffnen und Schließen verschleifen. Der Mieter greift aber nicht direkt die Dichtung an, sondern verschleißt diese nur unmittelbar durch Bewegen der Türen. Soweit die Klägerin nachträglich behauptet hat, die Firma H. habe den Schließmechanismus eingestellt, gefettet und geölt, liegt ebenfalls kein Anwendungsfall der vereinbarten Klausel vor, da diese nur Reparaturen (d. h. Beschädigungen von Schäden an Einrichtungsgegenständen), nicht aber solche Wartungsarbeiten am Schließmechanismus erfasst wie Justieren, Fetten und Ölen. Denn die Kostenübernahme für Wartungsarbeiten ist nach § 9 IV des Vertrags begrenzt auf die regelmäßige Wartung von Elektro- und Gasgeräten. Es kann deswegen dahinstehen, ob der gewartete Teil des Schließmechanismus überhaupt dem unmittelbaren Zugriff des

7

Mieters ausgesetzt war, was generelle Voraussetzung für die Anwendung der Kostenübernahmeklausel wäre. Soweit Ersatz der Kosten für Arbeiten an einem Eckventil geltend gemacht wird, handelt es sich nicht um ein der Klausel unterfallendes Teil mit häufigem Zugriff des Mieters, da dieses nur ausnahmsweise zu betätigen ist, wenn Wasser in außergewöhnlichen Stellen abgestellt werden muss. Es liegt damit kein Einrichtungsgegenstand vor, der zum normalen Gebrauch bestimmt und häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt ist.

Nach allem war die Klage mit den prozessualen Nebenentscheidungen aus den 8

§§ 91 I, 269, 708 Nr. 11, 713 ZPO abzuweisen. 9

Nachzutragen ist, dass es nicht auf die Frage ankommt, ob das Warmbleiben der Heizkörper trotz Abstellen des Ventils durch Austausch der Ventile beseitigt werden kann oder nicht, da diese Frage allenfalls bei Geltendmachung eines Mangelbeseitigungsanspruchs zu beantworten wäre, auf den es aber vorliegend nicht ankommt. 10